Brake (Unterweser)

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 12

„Bereich Otto-Hahn-Straße, Max-Planck-Straße, Heinrich-Addicks-Straße"

2. Änderung

Drucksache Nr. 109.3/2007

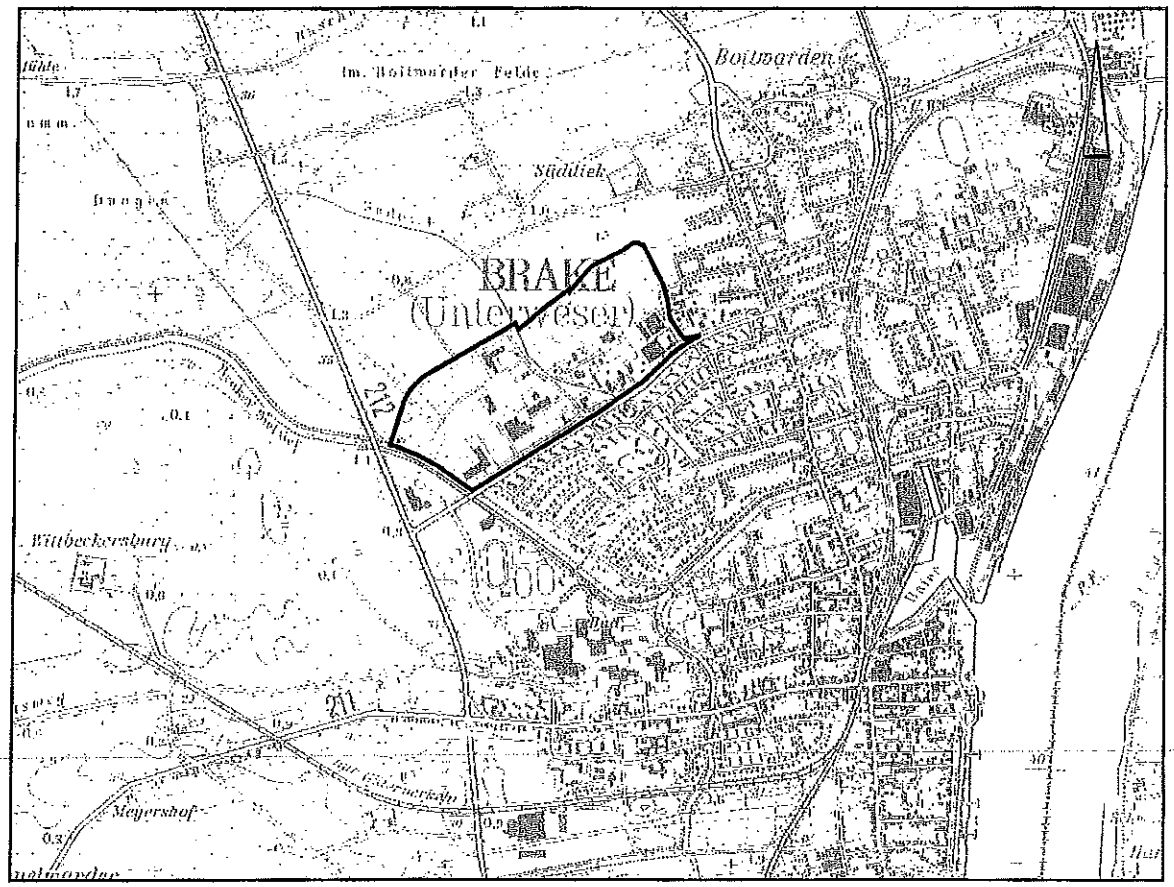
August 2007

NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de

GE
GE

STADT BRAKE
(Unterweser)
Landkreis Wesermarsch

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
"Bereich Otto-Hahn-Str., Max-Planck-Str. Heinrich-Addicks-Str."



Übersichtsplan M 1 : 25.000

08. November 2007 M 1 : 2.000

NWP · Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/ 97174-0
Internet: www.nwp-ol.de

· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
· 26121 Oldenburg
· 26028 Oldenburg
· Telefax 0441/97174-73
· Email: info@nwp-ol.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

SO_1 — Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Feuerwehr

SO_2 — Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Einkaufszentrum

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Räumstreifen

Zweckbestimmung: Parkanlage

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mit Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 1 Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans Nr 12 für die Gewerbegebiete GE und GE/E hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gelten fort, mit folgenden Ausnahmen:

a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Sortimenten des periodischen Bedarfs nicht zulässig. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 300 m² Verkaufsfläche pro Betrieb, nicht übersteigen.

b) Für genehmigte Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig wären, sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen bis zu einer Größe von 10 % der genehmigten Verkaufsfläche zulässig. Dabei darf der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente die Grenze von 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 300 m² Verkaufsfläche pro Betrieb, nicht übersteigen.

c) Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den im GE-Gebiet zulässigen Gewerbebetrieben ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an den letzten Verbraucher zulässig, wenn das Sortiment in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung, Weiterverarbeitung oder großhandelsmäßiger Lagerung von Waren und Gütern steht.

Zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Brake sind gemäß des aktuellen Einzelhandelsgutachtens der CIMA:

- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe
- Lederwaren
- Uhren und Schmuck, Optik
- Foto, Film
- Heimtextilien, Kurzwaren
- Bücher, Schreibwaren
- Sportartikel
- Spielwaren
- Hobbybedarf
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
- Geschenkartikel
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD)
- Kunstgegenstände

§ 2 Das sonstige Sondergebiet SO 2 hat die Zweckbestimmung „Einkaufszentrum". In diesem Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:

1. Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus/Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 7.040 qm VK.
2. Sonderpostenmärkte mit nicht mehr als 600 m² Verkaufsfläche pro Sortiment und nicht mehr als 2.340 qm Gesamtverkaufsfläche.
3. Lebensmitteleinzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 990 qm VK. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente darf die Grenze von 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen
4. Fachgeschäfte/Fachmärkte mit einer maximalen Verkaufsflächen von 6.900 qm und folgenden Sortimenten:
   - Zentrenrelevante Sortimente. Die maximale Verkaufsfläche aller zentrenrelevanten Sortimente darf 6.570 qm VK nicht übersteigen.
     a. Davon sind folgende Sortimente zusätzlich flächenmäßig beschränkt:
        i. Unterhaltungselektronik sowie Foto und Film mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.650 qm
        ii. Schuhe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 qm

Brake (Unterweser)

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 12

„Bereich Otto-Hahn-Straße, Max-Planck-Straße, Heinrich-Addicks-Straße“

2. Änderung

Drucksache Nr. 109.3/2007

August 2007

NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 4

1. EINLEITUNG 4
1.1. Planungsanlass 4
1.2 Rechtsgrundlagen 4
1.3 Beschreibung des Plangebietes 4
1.4 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 5
1.5 Planungsrahmenbedingungen 5

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 6

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 9
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 9
3.1.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung 9
3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange 9
3.2 Relevante Abwägungsbelange 10

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 15
4.1 Art der Nutzung in den Gewerbegebieten 15
4.1.1 Festsetzungen 15
4.1.2 Begründung der Festsetzung 16
4.2 Art der Nutzung im sonstigen Sondergebiet SO 2 18
4.2.1 Festsetzungen 18
4.2.2 Begründung der Festsetzungen 20
4.3 Maß der baulichen Nutzung 22
4.4 Bauweise 22

5. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF 23

TEIL II: UMWELTBERICHT 24

1. EINLEITUNG 24
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans 24
1.2 Ziele des Umweltschutzes 24

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 25
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes 25
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 25
2.1.2 Boden 25
2.1.3 Wasser 25
2.1.4 Luft 25
2.1.5 Klima 25
2.1.6 Landschaft 25
2.1.7 Mensch 25
2.1.8 Kultur und Sachgüter 25
2.1.9 Wechsel-wirkungen 25
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 25
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 26
2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 26
2.3.2 Boden 26
2.3.3 Wasser 26
2.3.4 Luft 26

2.3.5 Klima 26
2.3.6 Landschaft 26
2.3.7 Mensch 26
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 26
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 27

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 27
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 27
3.1.1 Verwendete Verfahren 27
3.2.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 27
3.2 Maßnahmen zur Überwachung 27
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 27

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Stadt Brake hat die Absicht, durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für den Einzelhandelsschwerpunkt an der Weserstraße eine Steuerung des Einzelhandels vorzunehmen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 12, 2.Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

Die dieser Begründung beiliegende Planzeichnung stellt für den Änderungsbereich 2 nur einen informellen Teil (Übersichtsplan) dar, aus dem hervorgeht, auf welche Bereiche sich die textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung beziehen. Der Änderungsbereich 1 beinhaltet die Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Brake, östlich der Bundesstraße B 212 und des Braker Sieltiefs sowie nordwestlich der Weserstraße. Das Plangebiet erfasst einen großflächigen Gewerbe- und Einzelhandelsstandort im Bereich Otto-Hahn-Straße, Max-Planck-Straße und Heinrich–Addicks-Straße.

Entlang der Weserstraße befindet sich ein Fachmarktzentrum mit unterschiedlichen Einzelhandelsnutzungen. Schwerpunkt im südwestlichen Teils des Zentrums (bis zur Otto-Hahn-Straße) ist ein Famila-Markt, um den ergänzende Fachmärkte, Dienstleistungen und Einrichtungen der Gastronomie gruppieren. Hierzu gehören u.a. der Elektrodiscounter Telepoint, der Sonderpostenmarkt Zimmermann, die Textildiscounter Vögele, Kik und Takko, der Schuhdiscounter Deichmann sowie ein Reisebüro, ein Imbiss und eine Tankstelle.

Östlich und südlich der Otto-Hahn-Straße schließt sich ein Bereich mit weiteren Einzelhandelsnutzungen an. Dieses sind ein Autohandel (Ford), ein Lebensmitteldiscounter (Lidl), ein Geschenkwarenhandel und ein Hagebau-Markt. Zudem befindet sich hier ein Sitz der Braker Wohnbaugesellschaft und ein Werbeatelier.

Die übrigen bebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 werden durch größere Gewerbebetriebe genutzt.

Im nordöstlichen Abschnitt des Bebauungsplangebietes befinden sich noch Flächen, die keiner Bebauung zugeführt wurden und grünlandwirtschaftlich genutzt werden.

1.4 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 wird im Südosten durch die Weserstraße, im Südwesten durch das Braker Sieltief, im Osten durch die Heinrich–Addicks-Straße und im Nordwesten durch einen Wasserzug und landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen begrenzt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft die im Bebauungsplan Nr. 12 ausgewiesenen Gewerbegebiete und Sondergebiete.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

❑ Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 für den Landkreis Wesermarsch ist Brake als Mittelzentrum eingestuft und soll zentralörtliche Funktionen für den mittelzentralen Verflechtungsraum erfüllen. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 sind dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Im Textteil des RROP 2003 für den Landkreis Wesermarsch ist für den Einzelhandel unter Punkt 1.6 (04) folgendes festgelegt:

⇒ *Umfang und Zweckbestimmung von Einzelhandelsgroßprojekte haben der jeweiligen Stufe der Zentralen Orte zu entsprechen. Durch solche Projekte dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

⇒ *Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind vorrangig in den Mittelzentren Nordenham und Brake auszuweisen.*

⇒ *Durch den fortschreitenden Umstrukturierungsprozess im Einzelhandel dürfen die bereits städtebaulich integrierten, zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Grundversorgung in ihre Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden.*

⇒ *Einzelhandelsgroßprojekte sind daher sowohl nach Sortimentsausrichtung als auch nach Standortwahl in das zentralörtliche System zu integrieren.*

❑ Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brake sind Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete, ein Sondergebiet „Verbrauchermarkt", eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr und eine Verkehrsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 12 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Damit sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 parzellenscharf aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann, wird die 25. Änderung des Flächenutzungsplanes durchgeführt. Hierdurch werden das Sondergebiet „Verbrauchermarkt" und ein Teil eines eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Sondergebiet „Einkaufszentrum" umgewandelt.

❑ Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 12 und Nr. 12, 1.Änderung mit der Ausweisung von Sondergebieten und Gewerbegebieten sowie Verkehrs- und Grünflächen.

Der Famila-Standort inklusive ergänzender Nutzungen ist bis zur Otto-Hahn-Straße als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchmarkt" ausgewiesen. Das Sondergebiet ist

in drei Teilbereiche gegliedert, wobei für den mittleren Abschnitt die Warengruppe „Lebensmittel" ausgeschlossen ist. Die Grundflächenzahl im Sondergebiet ist auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 begrenzt, es gilt eine offene maximal zweigeschossige Bauweise.

Ein weiteres Sondergebiet mit den gleichen Ausnutzungsziffern ist in der nördlichen Mitte des Bebauungsplangebietes für die Feuerwehr ausgewiesen.

Für die übrigen Flächen des Bebauungsplangebietes gilt die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschossflächenzahl von 1,4. Es gilt ebenfalls die offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen. Zur Regelung des Immissionsschutzes sind flächenbezogene Schallleistungspegel ausgewiesen, zusätzlich gilt für die zur Weserstraße ausgerichteten Gewerbegebiete eine Einschränkung dahingehend, dass störende Betriebe nicht zulässig sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplangebietes betrifft einen Abschnitt östlich des Einmündungsbereich der Otto-Hahn-Straße in die Weserstraße. Dieses Bereich, der im Nordosten noch eine kleine Grünfläche beinhaltet, wurde komplett in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt.

❑ Einzelhandelsgutachten

Der Stadt Brake liegt ein Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Danneberg, Düsseldorf, mit dem Titel „Brake: Einzelhandel und Stadterneuerung auf dem Wege in das Jahr 2000 - Markt- und Tragfähigkeitsuntersuchung der Stadt und ihrer Zentren" aus dem Jahre 1995 vor. Aktuell wurde im Jahre 2006 ein Einzelhandelsgutachten von der CIMA aus Lübeck für das Fachmarktzentrum an der Weserstraße in Brake unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Situation erstellt. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen wurde im März 2007 eine ergänzende Stellungnahme von der CIMA abgegeben. [1]

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Brake hat im Jahre 1981 den Bebauungsplan Nr. 12 als Satzung beschlossen. Zielsetzung des Bebauungsplanes war die Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel im Bereich des heutigen Famila-Marktes sowie die Ausweisung von Gewerbeflächen entlang der Weserstraße. Im Bereich der Gewerbeflächen erfolgte keine weitere Einschränkung der zulässigen Gewerbebetriebe, so dass auch Einzelhandelsbetriebe hier zulässig sind. Somit kam es neben den Betrieben im vorgenannten Sondergebiet zu weiteren Einzelhandelsansiedlungen in den Gewerbegebietsflächen.

Vor dem Hintergrund der Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Innenstadt soll nunmehr die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbe- und Sondergebieten geregelt werden. Hierzu hat die Stadt Brake das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 eingeleitet.

Wesentliches Entwicklungsziel der Stadt Brake ist der Schutz und die Stärkung der Attraktivität ihres Stadtgebietes als Standort für Handel und Dienstleistung. Um eine auf die örtlichen Verhältnisse in der Stadt Brake bezogene Entscheidungsgrundlagen für die Schaffung ausgewogener Versorgungsstrukturen der Braker Bevölkerung zu schaffen, wurde im Jahre 1995 ein Einzelhandelsgutachten vom Büro Dr. Danneberg aus Düsseldorf eingeholt.

---

[1] vergl. Kapitel 3.2

Wesentliche Schwerpunkte des Gutachtens waren insbesondere Untersuchungen zur Verbesserung des Versorgungsstandards der Bevölkerung in allen Teilen des Stadtgebietes und die Absicherung der ortsnahen Versorgungsstrukturen.

Im Gutachten wurde festgestellt, das auf das Fachmarktzentrum an der Weserstraße ca. 40% aller Verkaufsflächen und Geschäftsflächen fallen und demgegenüber das Stadtzentrum und die Kernzonen des StadtZentrums beeinträchtigt werden. Es wurde daher empfohlen, ein intaktes innerstädtisches Zentrensystem zu entwickeln und von der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsgroßbetriebe mit zentrumstypischen Gütern an Standorten wie dem Gewerbegebiet an der Weserstraße Abstand zu nehmen. Die Einschränkung bezieht sich insbesondere auf zentrumstypische Güter wie Nahrungs- und Genussmittel, Gütergruppen des mittelfristigen Bedarfs und langfristigen Bedarfs mit zentrumsprägender Funktion. Als zentrenverträglich wurden demgegenüber nicht zentrumstypische Güter mit hohem Flächenanspruch und geringer Frequenz wie Bau- und Heimwerkerartikel / Gartenbedarf und Möbel / Einrichtungsgegenstände eingestuft.

Diese Planungsziele und Inhalte des o.g. Gutachtens gelten auch heute als primäre Handlungsfelder der Bauleitplanung zur Steuerung der Ansiedlung von - großflächigen - Einzelhandelsbetrieben. Zur weiteren Konkretisierung und vor dem Hintergrund neuer Bauvoranfragen sowie aktueller Rechtsprechungen hat die Stadt Brake im April 2006 ein Einzelhandelsgutachten beim Büro CIMA[2] in Auftrag gegeben, um ein umfassendes und aktuelles Planungskonzept zu besitzen.

Im Gutachten wurde festgestellt, dass die Verkaufsflächen für den Einzelhandel im Hinblick auf die gesamtstädtische Struktur im Fachmarktzentrum an der Weserstraße weitgehend ausgeschöpft sind. Ausgenommen davon ist lediglich das Angebot im Einrichtungsbedarf und im Bereich der baumarktspezifischen Sortimente. Die Entwicklung des Fachmarktzentrums führte zu einem erheblichen Ungleichgewicht zwischen dem Fachmarktzentrum und der Altstadt. Die positive Entwicklung beim Fachmarktzentrum führte zu einer Rückentwicklung des Einzelhandels in der Altstadt. Zielsetzung ist nunmehr, weitere Verdrängungseffekte für die Zukunft auszuschließen und die heutige Struktur der Altstadt aufrecht zu erhalten. Daher wurde im Gutachten empfohlen, die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Altstadt so restriktiv wie möglich zu handhaben und parallel dazu alternative Entwicklungsmöglichkeiten und Perspektiven für die Altstadt zu erarbeiten.

Mittlerweile haben sich die Rahmenbedingungen dahingehend geändert, dass ein in der Innenstadt ansässiger Lebensmitteldiscounter einen weiteren Standort im Fachmarktzentrum errichten möchte, um die Konkurrenzfähigkeit zu stärken. Zudem bestehen Erweiterungsabsichten eines im Fachmarktzentrum ansässigen Elektrofachmarktes. Hierzu wurde von der CIMA eine ergänzende Stellungnahme eingeholt.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen, die sich aus den o.g. Gutachten ergeben, ist es erforderlich, die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 12 anzupassen. Hierbei werden detaillierte Festsetzungen über Verkaufsflächen getroffen und für das Braker Stadtgebiet zentrenschädliche und nicht-zentrenschädliche Sortimentsstrukturen definiert und festgesetzt. So sollen zukünftig zusätzliche zentrenrelevante Sortimente an der Weserstraße nicht zugelassen werden, die eine Verstärkung der negativen städtebaulichen Auswirkungen und damit eine Schwächung der Innenstadt und der Ortsteilzentren bewirken. Bezüglich der nicht zentrenschädlichen Hauptsortimente soll eine Begrenzung der sog.

2 CIMA Stadtmarketing GmbH

Randsortimente erfolgen, damit diese einen deutlich untergeordneten Teil der Verkaufsfläche darstellen.

Für die von der Planänderung betroffenen Gewerbegebiete und Sondergebiete stellt sich die Änderung in den Grundzügen wie folgt dar:

- In den Gewerbegebieten werden mit Ausnahme von Warengruppen, in denen noch Bedarf besteht und deren Ansiedlung unschädlich für die Altstadt ist, Einzelhandelsbetriebe nicht mehr zugelassen. Ausgenommen von dieser Einschränkung sind zudem produktionsbezogene Verkaufsstätten und geringe Erweiterungen vorhandener Einzelhandelsbetriebe. Bei den im Rahmen der Ausnahme noch zulässigen Einzelhandelsnutzungen erfolgt eine Einschränkung der Randsortimente.

- Das Sondergebiet wird in einem Teilbereich bis zur Otto-Hahn-Straße erweitert, entsprechend wird das hier geltende Gewerbegebiet aufgehoben.

  Für das Sondergebiet wird die bisherige Gliederung des Sondergebietes mit der für den mittleren Teil geltenden Unzulässigkeit der Warengruppe Lebensmittel aufgehoben. Statt dessen wird für das gesamte Sondergebiet (SO 2)[3] entsprechend der vorhandenen Nutzungsstrukturen die Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" festgesetzt. Hierdurch wird insbesondere dem Famila-Markt eine höhere Flexibilität eingeräumt.

  De bestehenden und das Zentrum dominierenden Nutzungen wie Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus mit Getränkemarkt, der Sonderpostenmarkt sowie der geplante Lebensmitteldiscounters werden durch differenzierte Festsetzungen mit Obergrenzen der Verkaufsflächen gesichert.

  Für die Fachmärkte bzw. Fachgeschäfte im Sondergebiet erfolgt eine Einschränkung der Gesamtverkaufsflächen und eine Feinsteuerung der zentrenrelevanten und der nicht zentrenrelevanten Sortimente sowie der Sortimente des periodischen Bedarfs, wobei die zentrenrelevanten Sortimente und die Sortimente des periodischen Bedarfs im Hinblick auf bestimmte Warengruppen zusätzlich eingeschränkt werden. Bei den nicht zentrenrelevanten Sortimente sowie den Sortimenten des periodischen Bedarfs erfolgt wie in den Gewerbegebieten eine Beschränkung der Randsortimente.

  Zudem wird die Grundflächenzahl für das Sondergebiet „Einkaufszentrum" zur Bestandssicherung und zur Anpassung an die Festsetzungen in den Gewerbegebieten von 0,4 auf 0,7 erhöht.

Im Zusammenhang mit den Änderungen zur Steuerung des Einzelhandels wird die offene Bauweise aufgehoben, da die im Rahmen der offenen Bauweise zulässige Gebäudelänge von 50 m für die großflächigen Betriebsstrukturen im Bestand bereits überschritten ist und die Entwicklung auf künftigen Bauflächen im Gewerbegebiet einschränkt.

---

3 Das Sondergebiet SO 1 gilt für das Sondergebiet „Feuerwehr"

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadt Brake unterrichtet die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.07.2007 bis zu 03.08.2007 eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden von privater Seite keine Anregungen vorgetragen.

3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden parallel zur öffentlichen Auslegung die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde von der IHK angeregt, die zulässige Gesamtverkaufsfläche von maximal 12.900 m² im Sondergebiet „Einkaufszentrum" in die Festsetzungen mit aufzunehmen. Der Anregung wurde nicht entsprochen. Die Stadt Brake hat ihre Planungen um die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und die Erweiterung eines Elektrofachmarktes erweitert. Zudem soll beim Famila-Markt auf eine Sortimentsbegrenzung verzichtet und die Standorte „Zimmermann" und „Vögele" in das Sondergebiet „Einkaufszentrum" mit einbezogen werden. Hierzu wurde eine ergänzende Stellungnahme von der CIMA verfasst und in die Abwägung eingestellt (siehe Kapitel 3.2). Entsprechend wurden die Festsetzungen an die geänderten Planungsrahmenbedingungen angepasst (siehe Kapitel 4.2).

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom Landkreis Wesermarsch eine Stellungnahme abgegeben, wonach die Planung begrüßt wird. Mit den vorgelegten Bauleitplänen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den in der Braker Altstadt ansässigen Einzelhandelsbetrieben eine wirtschaftliche Perspektive über die Bestandssicherung hinaus zu geben, gleichzeitig wird das Ziel für eine positive Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe in der Braker Altstadt gesetzt. Die Stadt nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Für die Planinhalte ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Die IHK hat Bedenken gegen die Erweiterung des Sondergebietes 2 um die Standorte „Zimmermann" und „Vögele" vorgetragen. Insbesondere wird befürchtet, dass sich im Falle eines Betreiberwechsels neuer Einzelhandel ansiedeln kann, was im bisherigen Gewerbegebiet nicht möglich wäre. Die Bedenken gegen die Erweiterung des Sondergebietes SO 2 werden zurückgewiesen. Der Sonderpostenmarkt „Zimmermann" und der Bekleidungsmarkt „Vögele" sind von ihrer Nutzungsstruktur eindeutig dem Gesamtzusammenhang des Fachmarktzentrums an der Weserstraße zuzuordnen und nicht den Gewerbegebieten. Daher wurden diese Flächen in das Sondergebiet 2 „Einkaufszentrum" mit aufgenommen.

Die Sicherung des Fachmarktszentrums in seiner jetzigen Struktur entspricht den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens der CIMA vom August 2006. Hier wurde zwar deutlich gemacht, dass die Bedeutung des Fachmarktzentrums innerhalb der Stadtstruktur bereits heute an ein für die Stadt verträgliches Maß angrenzt und entsprechender Regelungsbedarf erforderlich ist, gleichzeitig aber auch die Funktionsfähigkeit des Fachmarktzentrums aufrechterhalten werden muss. Das bedeutet, dass ein Entwicklungsspielraum existieren muss, der den Betrieben Anpassungen an sich verändernde Rahmenbedingungen und Modernisierungen gewährleistet. Hierzu gehören auch die Betriebe „Zimmermann" und „Vögele", die jetziger Bestandteil des Fachmarktzentrums sind. Im Falle eines Betreiberwechsels sind die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen der Verkaufsflächen zu berücksichtigen, die eine zentrenschädliche Vergrößerung des Fachmarktzentrums verhindern, aber dem vorhandenen Fachmarktzentrum kleinere Entwicklungen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit ermöglichen. Weitere Bedenken der IHK richten sich gegen die Aufhebung der Sortimentsbeschränkung beim SB-Warenhauses/Getränkemarkt und gegen die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters. Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Änderungen wurde von der CIMA geprüft für umsetzbar gehalten (siehe Abwägung unter 3.2). Die von der IHK durch die in der Entwurfsfassung vorgenommenen Planänderungen befürchtete weitere Schwächung der Braker Altstadt wird von der Stadt nicht geteilt, da mit dem Bebauungsplan umfangreiche restriktive Festsetzungen getroffen wurden, die eine Verschiebung der Einzelhandelsstruktur der Stadt Brake zugunsten des Fachmarktzentrums an der Weserstraße verhindern. Neben den Festsetzungen für das Sondergebiet 2, die eine dem Standort angemessen Bestandsicherung und Entwicklung des Fachmarktzentrums sicherstellen, wurde in den Gewerbegebieten die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten – ausgenommen bestehende Betriebe- grundsätzlich ausgeschlossen. Damit wird die Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort auf das SO 2- Einkaufszentrum beschränkt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

❑ Belange der heimischen Wirtschaft

Im Hinblick auf eine ausgeglichene Versorgungsstruktur zwischen Altstadt und randlichen Einzelhandelsstandorten hat die Stadt Brake abgewogen, die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten und im Sondergebiet an der Weserstraße im Hinblick auf künftige Entwicklungen zugunsten der Altstadt einzuschränken. Dieser Abwägungsentscheidung liegt ein Einzelhandelsgutachten der CIMA vom August 2006 zugrunde, dessen Ergebnisse in der nachfolgenden Zusammenfassung dargelegt werden.

Das Einzelhandelsgutachten enthält neben einer Abgrenzung des Marktgebietes, Analyse und Bewertung der Einzelhandelssituation ein Entwicklungskonzept für das Fachmarktzentrum und Vorschläge zur Entwicklung der Altstadt von Brake.

Einzugsbereich Das Marktgebiet der Stadt Brake umfasst die Gemeinden Stadland, Ovelgönne, Elsfleth, Berne und Jade. Im näheren Umland von Brake (Rodenkirchen, Ovelgönne, Elsfleth) ist eine eindeutige Orientierung auf die Stadt Brake festzustellen, die sich sowohl auf die Altstadt als auch auf das Fachmarktzentrum an der Weserstraße bezieht. Während die Betriebe der Altstadt tendenziell nur im nähe-

ren Umland des Marktgebietes Bedeutung entfalten, erreichen einige Betriebe der Weserstraße auch an den Rändern des Marktgebietes noch deutliche Marktanteile. Dort nimmt die Bedeutung anderer Standorte (Nordenham und Bremerhaven im Norden, Oldenburg und Bremen im Süden) zu, so dass die Orientierung auf den Standort Brake zu den Rändern des Marktgebietes hin abnimmt. Erweiterungen und Neuansiedlungen an anderen Standorten (insbesondere in Elsfleth und Nordenham) in den letzten Jahren haben dazu geführt, dass die Orientierung auf die Stadt Brake zurückgegangen ist. Im Hinblick auf die Stadt Nordenham bestehen zwar Verflechtungen mit Brake, grundsätzlich verfügt das Mittelzentrum Nordenham jedoch über einen eigenen Einzugsbereich.

Bewertung der Einzelhandelssituation

Bezogen auf die Größe und die zentralörtliche Funktion der Stadt Brake ist die Ausstattung im Einzelhandel als sehr gut zu bezeichnen. Hohe Flächenproduktivitäten werden insbesondere im periodischen Bedarf erzielt. Hier spiegeln sich zum einen die Qualität der lokalen Anbieter und zum anderen die Bedeutung des Standortes in der Region wieder. Seit dem Jahr 1995 sind Verkaufsflächen- und Umsatzzuwächse zu verzeichnen.

Einzelhandelszentralität

Ein Mittelzentrum sollte neben der Versorgung der eigenen Bevölkerung im periodischen Bedarfsbereich auch die Versorgung der Bevölkerung im Umland im aperiodischen Bedarfsbereich gewährleisten. Bis auf die Warengruppe Einrichtungsbedarf wird die Stadt Brake ihrer raumordnerischen Funktion, neben der Deckung des periodischen Bedarfs im Ort auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs im Umland zu erfüllen, gerecht. Die Stadt Brake erzielt erhebliche Kaufkraftzuflüsse, was die Bedeutung des Standortes in der Region verdeutlicht. Für ein Mittelzentrum der Größe von Brake ist insbesondere die Zentralität im persönlichen Bedarf hervorzuheben. Vor allem die großflächigen Anbieter im Fachmarktzentrum an der Weserstraße und die dadurch hohe Verkaufsflächenausstattung führen zu dieser hohen Zentralität.

Verkaufsflächen

Brake liegt mit einer Verkaufsflächendichte von 2,27 m^2 je Einwohner deutlich über dem Durchschnitt der betrachteten Vergleichsstädte. Hieran zeigt sich die hohe Bedeutung, die der Einzelhandel der Stadt für das Umland besitzt und die sich auch in der hohen Einzelhandelszentralität widerspiegelt.

Der größte Anteil der Verkaufsfläche befindet sich im Fachmarktzentrum an der Weserstraße, das die Struktur der Stadt somit bestimmt. Der Anteil der Altstadt am Einzelhandelsangebot ist sowohl im Hinblick auf die Verkaufsfläche als auch die dort erzielten Umsätze als zu gering zu bewerten. Die heutige Struktur der Altstadt, die von einigen wenigen Betrieben getragen wird, sollte aus Sicht der CIMA erhalten bleiben. Dazu bedarf es jedoch insbesondere in Bezug auf die Sortimente Bekleidung und Schuhe eines restriktiven Umgangs mit Flächenerweiterungen außerhalb der Altstadt.

Fachmarktzentrum Weserstraße

Die Bedeutung des Fachmarktzentrums innerhalb der Stadtstruktur grenzt aus Sicht der CIMA bereits heute an ein für die Stadt verträgliches Maß. Dies liegt zum einen an der absoluten Größe, im Wesentlichen aber an dem hohen Verkaufsflächenanteil, der sich dort befindet. Unkritisch ist aus Sicht der CIMA lediglich das Angebot im Einrichtungsbedarf und im Bereich der baumarktspezifischen Sortimente. Hier muss insbesondere bei Neuansiedlungen jedoch berücksichtigt werden, dass Betriebe dieser Branchen häufig über zentrenrelevante Randsortimente verfügen.

Aus der Entwicklung ist ein erhebliches Ungleichgewicht zwischen dem Fachmarktzentrum und der Altstadt von Brake entstanden. Das hatte zur Folge, dass sich die Altstadt in den vergangenen Jahren immer weiter zurückentwickelt hat. Das Fachmarktzentrum übt einen erheblichen Wettbewerbsdruck auf die Altstadt aus und lässt kaum Entwicklungsspielraum. Ein „Aufholen" der Altstadt kann (schon aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit in der Altstadt und der absoluten Größe des Fachmarktzentrums) bereits ausgeschlossen werden, so dass die heutigen Gewichte als nicht wesentlich veränderbar akzeptiert werden müssen.

Um die heutige Struktur aufrecht zu erhalten, sollte die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Altstadt so restriktiv wie möglich gehandhabt werden. Parallel dazu müssen alternative Entwicklungsmöglichkeiten und Perspektiven für die Altstadt erarbeitet werden, da die Altstadt von Brake aus Sicht der CIMA langfristig nicht als reiner Handelsstandort existieren können wird.

Zielkonzept Einzelhandel

Für die Entwicklung des Einzelhandels in Brake müssen aus Sicht der CIMA folgende Ziele berücksichtigt werden:

- Die Funktionsfähigkeit des Fachmarktzentrums muss aufrechterhalten werden. Das bedeutet, dass ein Entwicklungsspielraum existieren muss, der den Betrieben Anpassungen an sich verändernde Rahmenbedingungen und Modernisierungen gewährleistet.
- Im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente muss die Priorität auf der Altstadt liegen. Das dortige Angebot sollte ausgebaut und darf nicht durch weitere Entwicklungen an der Weserstraße einer noch stärkeren Konkurrenz ausgesetzt werden.
- Auch im periodischen Bedarf besitzt das Fachmarktzentrum bereits ein zu hohes Gewicht. Um auch in Zukunft eine angemessene Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen, muss eine Ausdünnung des Angebotes im Stadtgebiet verhindert werden. Bei einer Erweiterung des Angebotes an der Weserstraße wäre dies zu befürchten.
- Insgesamt darf sich die Einzelhandelsstruktur der Stadt Brake nicht weiter zugunsten des Fachmarktzentrums an der Weserstraße verschieben. Dies kann nur durch ein restriktives Vorgehen in Bezug auf Erweiterungen und Neuansiedlungen erreicht werden.

Abschließend lassen sich aus dem o.g. Gutachten für das Fachmarktzentrum Weserstraße folgende Empfehlungen ableiten:

- Einmalige Erweiterung der Verkaufsfläche je Betrieb um 10 Prozent
- Ausschluss weiterer Betriebe des periodischen Bedarfs
- Ausschluss weiterer Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment
- Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente je Betrieb auf 10 Prozent der Verkaufsfläche

Diese Empfehlungen hat die Stadt Brake zunächst auch in die Abwägung eingestellt und in bauleitplanerische Festsetzungen umgesetzt. Aufgrund von Anregungen der Betreiber des

Fachmarktzentrums hat die Stadt sich in der Abwägung noch einmal mit der Situation auseinander gesetzt und ihre Planungen um folgende Zielsetzungen erweitert:

⇒ Erweiterung des Sondergebietes SO 2 zur Einbeziehung der Standorte „Zimmermann" und „Vögele" in das „Einkaufszentrum",

⇒ Festsetzung eines Verbrauchermarktes/SB-Warenhaus/Getränkemarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 7.040 m² ohne weitere Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten,

⇒ Festsetzung von Sonderpostenmärkten mit nicht mehr als 600 m² Verkaufsfläche pro Sortiment und nicht mehr als 2.340 m² Gesamtverkaufsfläche,

⇒ Festsetzung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von maximal 990 m² und Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 %,

⇒ Festsetzung von Fachgeschäften/Fachmärkten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.900 m², differenzierte Festsetzung nach den Sortimenten des periodischen Bedarfs, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie bisher.

Innerhalb des Sondergebietes So 2 werden damit insgesamt ca. 17.270 m² VK für zulässig erklärt. Gegenüber der Bestandssituation von ca. 14.745 m² Verkaufsfläche ergibt sich somit eine Verkaufsflächenerweiterung von ca. 17 %. Im Hinblick auf o.g. Änderungen wurde im März 2007 eine ergänzende Stellungnahme von der CIMA eingeholt, die zu folgendem Ergebnis führte:

Festsetzung des SB-Warenhauses/ Getränkemarktes ohne weitere Einschränkung der Sortimente	Zur Zeit beträgt dieser Anteil etwa 23 Prozent an der Gesamtverkaufsfläche. Da der Betrieb Bestandsschutz genießt, ist eine Reduzierung auf 10 Prozent nicht möglich. Aus Sicht der CIMA scheint es nicht wahrscheinlich, dass der Anteil zentrenrelevanter Sortimente weiter ausgedehnt wird, da er im Vergleich mit anderen SB-Warenhäusern bereits heute sehr hoch ist. Ausgehend von der heutigen Nutzung ist die flexible Festsetzung aus Sicht der CIMA vertretbar. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass ein höherer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente bei einer eventuellen Änderung des Betreibers nicht zu verhindern wäre.
Erweiterung des Elektro-Fachmarktes um 300 m² zuzüglich 10 %	Die Erhöhung der Verkaufsfläche auf insgesamt 1.650 m² ist aus Sicht der CIMA aus zwei Gründen gerechtfertigt und auch für die Gesamtstruktur der Stadt Brake verträglich: Der Wettbewerbsdruck durch andere Anbieter, die über wesentlich größere Verkaufsflächen verfügen, nimmt immer weiter zu. Mit der heute zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche (1.200 m²) kann sich der Elektrofachmarkt insbesondere gegenüber den großen Anbietern am Markt nur schwer behaupten. In der Innenstadt von Brake befindet sich zur Zeit kein Angebot im Bereich Unterhaltungselektronik, das von einer Erweiterung betroffen wäre. Im Hinblick auf den Einzelhandel wird sich die Innenstadt künftig durch ein hoch spezialisiertes Angebot auszeichnen müssen. Eine Idee der Stadt Brake besteht darin, in der Innenstadt einen Schwerpunkt an Angeboten für die Generation „50+" zu entwickeln. Einer solchen Entwicklung stünde die Erweiterung des Elektrofachmarktes nicht entgegen.

Erweiterung der Verkaufsflächen für Sortimente des periodischen Bedarfs	Es ist vorgesehen, für Sortimente des periodischen Bedarfs (zusätzlich zu der Erweiterung um 10 Prozent) weitere 500 m^2 Verkaufsfläche zuzulassen, wobei für Lebensmittel eine Begrenzung je Betrieb auf maximal 500 m^2 Verkaufsfläche, für alle übrigen Sortimente des periodischen Bedarfs auf maximal 300 m^2 je Betrieb festgesetzt wird. Diese Festsetzung wurde unter der Maßgabe getroffen, die Gesamtverkaufsfläche von 6.900 m^2 für zentrenrelevante und Sortimente des periodischen Bedarfs, die anhand des heutigen Bestandes ermittelt wurde, nicht zu erhöhen. Eine Erhöhung der Verkaufsfläche im periodischen Bedarf impliziert damit einen geringeren Anteil zentrenrelevanter Sortimente. Dies ist seitens der CIMA aus gesamtstädtischer Sicht vertretbar.
Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounter mit 900 m^2 Verkaufsfläche zuzüglich 10 %	Im Rahmen des Gutachtens vom August 2006 wurde von der CIMA empfohlen, keine weiteren Betriebe des periodischen Bedarfs an der Weserstraße zuzulassen, um räumlich ausgeglichene Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet zu schaffen und auch dauerhaft eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Durch die Ansiedlung weiterer Betriebe an der Weserstraße würde sich die Wahrscheinlichkeit, an anderen Standorten im Stadtgebiet eine Verbesserung der Nahversorgung herbeizuführen, reduzieren. Dies gilt insbesondere für das Angebot in der Innenstadt, das durch den Wegzug eines Betriebes bereits deutlich geschwächt ist. Sollte es gelingen, den Betreiber des Lebensmitteldiscounters in der Innenstadt zu einer längerfristigen Fortführung des bestehenden Betriebes zu verpflichten, würde dies die Einwände der CIMA, die gegen die Ansiedlung eines Discounters an der Weserstraße sprechen, in diesem Punkt relativieren. Damit wäre eine politische Entscheidung für die Ansiedlung eines Discounters an der Weserstraße nachvollziehbar.

Die Stadt Brake wird der Empfehlung der CIMA folgen und die Fortführung des Lebensmitteldiscounter in der Innenstadt auf mindestens 3 Jahre vereinbaren. Im Hinblick auf die Neuansiedlung stellt die Stadt Brake zudem in die Abwägung ein, dass nach geltendem Baurecht innerhalb des Gewerbegebietes derzeit keinerlei Einschränkungen für Einzelhandelsnutzungen bestehen. Als Verhandlungslösung wurde zwischen der Stadt und dem Betreiber des Fachmarktzentrums deshalb die Vereinbarung getroffen, zumindest einen weiteren Discounter am Standort zuzulassen.

❑ Umweltrelevante Belange

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Art der Nutzung im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und die Bauweise geändert. Durch die Änderung der Bauweise sind nunmehr Gebäudelängen über 50 m zulässig, diese Festsetzung erfolgt jedoch in erster Linie zur Bestandsicherung. Daher ist die aus dieser Festsetzung resultierende Auswirkung auf das Landschaftsbild bereits vorhanden und wird nicht durch die Bebauungsplanänderung erwirkt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Grundflächenzahl im bisherigen Sondergebiet von 0,4 auf 0,7 erhöht. Dieses entspricht der Grundflächenzahl in den umliegenden Gewer-

begebieten. Für den Teilbereich, der von einem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet umgewandelt wurde, ergibt sich somit keine Veränderung. Für das bereits planungsrechtlich vorhandene Sondergebiet SO 2 ergibt sich rechnerisch eine Erhöhung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht. In der Realnutzung ist diese Ausnutzung durch die baulichen Anlagen, Stellplätze und Zufahrten jedoch bereits vorhanden, so dass die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,7 lediglich der Bestandssicherung Rechnung trägt.

Da der Bebauungsplan zu keinen grundsätzlichen Änderungen der baulichen Nutzung der Flächen führt, sind bei Durchführung der Planung keine Änderung hinsichtlich der Entwicklung des Umweltzustandes und somit keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Positive Auswirkungen auf die Schutzgüter können dadurch entstehen, da aufgrund der Einschränkungen des Einzelhandels zusätzliche Verkehrsmengen mit Lärm- und Abgasbelastung vermieden werden.

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

4.1 Art der Nutzung in den Gewerbegebieten

4.1.1 Festsetzungen

Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans Nr 12 für die Gewerbegebiete GE und GE/E gelten fort, mit folgenden Ausnahmen:

a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

b) Davon ausgenommen sind Betriebe mit den Sortimenten Möbel, Baumarktartikel/Gartencenter sowie Kfz und Kfz-Zubehör (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO). Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente darf dabei maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 300 m² Verkaufsfläche pro Betrieb, nicht übersteigen.

c) Für genehmigte Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig wären, sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen bis zu einer Größe von 10 % der genehmigten Verkaufsfläche zulässig. Dabei darf der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente die Grenze von 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 300 m² Verkaufsfläche pro Betrieb, nicht übersteigen.

d) Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den im GE-Gebiet zulässigen Gewerbebetrieben ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an den letzten Verbraucher zulässig, wenn das Sortiment in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung, Weiterverarbeitung oder großhandelsmäßiger Lagerung von Waren und Gütern steht.

Zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Brake sind gemäß des aktuellen Einzelhandelsgutachtens der CIMA:

- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe
- Lederwaren
- Uhren und Schmuck, Optik
- Foto, Film
- Heimtextilien, Kurzwaren
- Bücher, Schreibwaren
- Sportartikel
- Spielwaren

- Hobbybedarf
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
- Geschenkartikel
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD)
- Kunstgegenstände

4.1.2 Begründung der Festsetzung

Die Größe des Fachmarktzentrums an der Weserstraße, das sich in den letzten Jahren entwickelt hat, ist bereits heute an der Obergrenze des Maßes, welches für die Stadt Brake städtebaulich vertretbar ist. Diese Einschätzung beruht einerseits auf der absoluten Größe von rd. 20.000 m² Verkaufsfläche und andererseits auf dem Anteil von 54 %, den das Fachmarktzentrum, bezogen auf die gesamte Verkaufsfläche der Stadt, aufweist. Dadurch ist ein erhebliches Ungleichgewicht zwischen dem Zentrum und der Altstadt von Brake entstanden. Da eine Umkehrung dieser Entwicklung nicht wahrscheinlich ist, muss es bei der aktuellen Bauleitplanung darum gehen, den Status quo zu sichern. Aus diesem Grund muss die Ausweisung von Einzelhandelsstandorten außerhalb der Altstadt so restriktiv wie möglich gehandhabt werden und bestehende baurechtliche Lücken sind soweit wie möglich zu schließen.

❑ Allgemeiner Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Eine dieser Lücken ist innerhalb der getroffenen Festsetzungen für die o.g. Gewerbegebiete in unmittelbarer Nähe des Fachmarktzentrums zu finden. Bisher sind dort Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Zu diesen Betrieben zählen auch Einzelhandelsbetriebe. Die Problematik dieser allgemeinen Zulässigkeit lässt sich an der tatsächlichen Entwicklung entlang der Weserstraße gut erkennen. Bis auf das Gelände rund um das Famila-Center, welches von Anfang an als Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 geplant war, sind alle anderen Einzelhandelsbetriebe in den angrenzenden Gewerbegebieten entstanden.

Darüber hinaus gibt es schon seit längerer Zeit konkrete Anfragen von weiteren Einzelhandelsbetrieben, die sich im Fachmarktzentrum ansiedeln wollen und das im Augenblick planungsrechtlich auch könnten. Mit den oben getroffenen Festsetzungen wird diese Regelungslücke geschlossen und die Ansiedlung weiterer, städtebaulich unerwünschter Einzelhandelsbetriebe verhindert.

Von diesem Ausschluss ausgenommen sind Betriebe mit dem Sortiment Möbel. Diese Regelung bedarf gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO besonderer städtebaulicher Gründe. Solche Gründe liegen hier vor.

Wie das aktuelle Einzelhandelsgutachten für das Fachmarktzentrum belegt, besteht in der Stadt Brake augenblicklich nur ein sehr geringes Angebot im Bereich Möbel / Einrichtungsbedarf, so dass Brake in diesem Bereich seine Funktion als Mittelzentrum im Augenblick nicht erfüllen kann. Dieses Defizit lässt sich durch Erweiterungen oder Neuansiedlungen derartiger Betriebe verringern[4]. Da es bei diesem Sortiment um ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment handelt[5], welches typischerweise einen hohen Flächenbedarf aufweist, kann und

4 CIMA Stadtmarketing GmbH, Einzelhandelsgutachten für das Fachmarktzentrum Weserstraße in der Stadt Brake (Unterweser) unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Situation, Lübeck 2005, S. 32 f.

5 Ebd., S. 38.

sollte eine derartige Ansiedlung auch im bestehenden Fachmarktzentrum erfolgen, weil hier Platzkapazitäten vorhanden sind und das Zentrum verkehrlich sehr gut erreichbar ist. Gleiches gilt auch für den Verkauf von Baumarktartikeln und Artikeln eines Gartencenters. Baumarktspezifische Sortimente sowie auch Sortimente eines Gartencenters benötigen größere Flächen und stellen besondere Anforderungen an die Erreichbarkeit, so dass sie sich üblicherweise außerhalb von Stadtzentren ansiedeln. Dies ist auch in Brake der Fall. Dieser Bereich zeichnet sich außerdem durch die Tatsache aus, dass er, zusammen mit der Warengruppe Einrichtungsbedarf, der einzige in Brake ist, der eine „normale" bzw. typischerweise vorzufindende Struktur aufweist und deshalb in der Einschätzung des Einzelhandelsgutachtens als unkritisch eingestuft wird[6]. Aus diesem Grund ist ein allgemeiner Ausschluss nicht notwendig. Kfz sowie von Kfz-Zubehör sind ebenfalls weiterhin allgemein zulässig. Derartige Betriebe haben einen hohen Flächenbedarf, u.a. für Ausstellungsräume und Werkstätten, sind nicht zentrenrelevant und wirken sich nicht negativ auf die bestehende Einzelhandelssituation in Brake aus. Deshalb ist es nicht notwendig, sie ebenfalls generell auszuschließen. Außerdem sind insbesondere Kfz-Werkstätten auch als solche Gewerbebetriebe einzustufen, die aufgrund ihres Störgrades (Lärm, Geruchsemissionen) typischerweise in ein Gewerbegebiet gehören.

❑ Erweiterter Bestandsschutz und Ausnahmen für bestehende Gewerbebetriebe

Ziel der Einzelhandelskonzeption der Stadt Brake ist es zwar, mit Ausnahme des fehlenden Möbelsortiments, keine weitere quantitative Ausweitung des Fachmarktzentrums an der Weserstraße zuzulassen, um die Gesamtstruktur des Einzelhandels in der Stadt soweit wie möglich zu erhalten. Aus diesem Grund erfolgt der restriktive Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Gewerbegebiete. Um jedoch die Funktionsfähigkeit der bestehenden Betriebe zu gewährleisten, wird auf die Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO zurückgegriffen. Mit diesem Instrument des erweiterten Bestandsschutzes erhalten die vorhandenen Betriebe einen ausreichenden Entwicklungsspielraum, um angemessen auf Veränderungen am Markt reagieren zu können.[7] Danach ist sowohl eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen um maximal 10 % als auch die Änderung und Erneuerung der vorhandenen Anlagen allgemein zulässig. Diese getroffenen Festsetzungen bieten den bestehenden Einzelhandelsbetrieben alle Möglichkeiten, ihre Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten.

Der Ausschluss von Nutzungsänderungen[8] verhindert, dass eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung in Gang kommt, indem die Betreiber bestehender Einzelhandelsbetriebe ihre augenblickliche Nutzung zugunsten anderer, profitablerer Nutzungen aufgeben und damit das Entwicklungskonzept der Stadt Brake konterkarieren. Eine weitere Ausnahme wird für bestehende Gewerbebetriebe geschaffen, die an ihrer Betriebsstätte einen untergeordneten Lagerverkauf betreiben oder Serviceleistungen anbieten. Diesen Betrieben werden durch diese Regelung Handlungsspielräume geschaffen, derartige Nutzungen auch in der Zukunft realisieren zu können.

---

6 Ebd., S. 30.

7 Siehe auch ebd., S. 33.

8 Diese können durch die Kommune prinzipiell nach § 1 Abs. 10 BauNVO ebenfalls für zulässig oder ausnahmsweise zulässig erklärt werden.

❑ Regelung der Randsortimente

Die Besonderheit des Fachmarktzentrums an der Weserstraße liegt neben seiner absoluten Größe und seines hohen Anteils an der gesamten Verkaufsfläche der Stadt Brake in der vorhandenen Sortimentsstruktur. Im Gegensatz zu anderen Fachmarktzentren, deren Schwerpunkte im Bereich nicht zentrenrelevanter Sortimente und Waren des periodischen Bedarfs liegt, ist das Verhältnis im Zentrum an der Weserstraße zwischen periodischem Bedarf / nicht zentrenrelevanten Sortimenten einerseits und zentrenrelevanten Sortimenten andererseits ausgeglichen. Diese Atypik setzt sich in der Altstadt von Brake fort, in welcher der Umsatz überwiegend im Bereich des periodischen Bedarfs erzielt wird. Dort finden sich, was zentrenrelevante Sortimente betrifft, nur noch in den Branchen Bekleidung / Wäsche sowie Schuhe attraktive und hochwertige Betriebe. Der Anteil der übrigen zentrenrelevanten Branchen ist heute schon sehr gering. Um die Attraktivität der Altstadt zu erhöhen und den vorhandenen Besatz zu sichern, muss eine Ausdehnung des Angebotes zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Altstadt auf ein Minimum reduziert werden. Aus diesem Grund und aufgrund des Wettbewerbsdrucks, welches das Fachmarktzentrum heute schon ausübt, wird die Steuerung zentrenrelevanter Randsortimente ebenfalls sehr restriktiv gehandhabt und künftig auf 10 % der Gesamtfläche, höchstens jedoch auf 300 m² je Betrieb, beschränkt.

4.2 Art der Nutzung im sonstigen Sondergebiet SO 2

4.2.1 Festsetzungen

Das ehemalige Sondergebiet „Verbrauchermarkt" wird als neues Sondergebiet „Einkaufszentrum" festgesetzt. Ein Teil des bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereichs bis zur Otto-Hahn-Straße wird ebenfalls dem Sondergebiet zugeordnet.

In Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:

1. Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus/Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 7.040 m² VK.
2. Sonderpostenmärkte mit nicht mehr als 600 m² Verkaufsfläche pro Sortiment und nicht mehr als 2.340 m² Gesamtverkaufsfläche.
3. Lebensmitteleinzelhandel (Discounter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 990 m² VK. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente darf die Grenze von 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen.
4. Fachgeschäfte/Fachmärkte mit einer maximalen Verkaufsflächen von 6.900 m² und folgenden Sortimenten:
   - Zentrenrelevante Sortimente: Die maximale Verkaufsfläche aller zentrenrelevanten Sortimente darf 6.570 m² VK nicht übersteigen.
     a) Davon sind folgende Sortimente zusätzlich flächenmäßig beschränkt:
        i. Unterhaltungselektronik sowie Foto und Film mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.650 m²
        ii. Schuhe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m²
        iii. Textil, Bekleidung, Wäsche, Bettwaren/Heimtextilien mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.300 m²

b) Folgende Sortimente sind insgesamt bis zu einer Verkaufsfläche von 1.020 m² bzw. maximal 300 m² je Sortimentsgruppe zulässig:

i. Geschenkartikel
ii. Uhren und Schmuck, Optik
iii. Bücher, Schreibwaren
iv. Spielwaren
v. Glas, Porzellan, Keramik
vi. Telekommunikation

- Sortimente des periodischen Bedarfs: Die maximale Verkaufsfläche aller Sortimente des periodischen Bedarfs darf zusammen 850 m² VK nicht übersteigen. Davon sind folgende, unten stehende Sortimente zusätzlich flächenmäßig beschränkt: Sortiment a max 500 m² VK, Sortimente b-f max 300 m² VK je Sortiment. Zudem darf der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente die Grenze von 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen. Zu den Sortimenten des periodischen Bedarfs zählen:

  a. Lebensmittel
  b. Reformwaren
  c. Apotheken
  d. Drogerien
  e. Parfümerien
  f. Schnittblumen
  g. Zeitschriften

- Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Der Anteil der zentrenrelevanter Randsortimente darf die Grenze von 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen. Zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zählen:

  a. Möbel
  b. Großelektro (weiße Ware), Beleuchtung
  c. Tapeten
  d. Bodenbeläge, Teppiche
  e Farbe, Lacke
  f. Baumarktartikel
  g. Sanitärwaren
  h. Werkzeuge, Eisenwaren
  i. Kfz- und Fahrrad-Zubehör
  j. Büromaschinen, Organisation
  k. Tierfutter, Zoobedarf
  l. Gartenbedarf

Darüber hinaus sind folgende Nutzungen zulässig, die das Einkaufszentrum ergänzen und abrunden.

- Tankstellen.
- Schank- und Speisewirtschaften.
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Die Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe umfasst auch Dienstleistungsbetriebe. Diese sollen sich in die Struktur der geplanten Einzelhandelsnutzungen einfügen und das Angebot der Nahversorgung ergänzen.

4.2.2 Begründung der Festsetzungen

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 ist es, im Bereich des Einzelhandels den Status quo in Brake zu sichern und eine zentrenschädliche Vergrößerung des Fachmarktzentrums an der Weserstraße zu verhindern. Damit wird die städtebauliche Zielstellung verfolgt, das Gebiet der Braker Altstadt zu sichern und ggf. dort eine positive Entwicklung des Einzelhandels anzustoßen. Kleinere Erweiterungen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Zentrums sollen aber möglich sein und durch diese Planung gesichert werden.

Da sich das Gebiet durch die Ansiedlung des „Famila-Centers" faktisch als Einkaufszentrum i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO darstellt[9], wird mit der geänderten Bezeichnung, statt SO „Verbrauchermarkt" jetzt SO „Einkaufszentrum", der Realität Rechnung getragen und begrifflich für Klarheit gesorgt. Dabei wird das Sondergebiet in einem Teilbereich bis zur Otto-Hahn-Straße erweitert und die bisherige Festsetzung eines Gewerbegebietes aufgehoben. Durch diese Festsetzung wird für die bisher in einem Gewerbegebiet gelegenen vorhandenen Fachmärkte die Ausnutzbarkeit hinsichtlich des Einzelhandels vom bisherigen Bestandsschutz auf flexible Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes deutlich erweitert.

Ein weiterer Baustein ist die differenzierte Steuerung der bestehenden Sortimentsstruktur innerhalb des schon bestehenden Sondergebietes „Verbrauchermarkt", welches als Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 festgelegt wurde und insbesondere der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dient.

Wie das Einzelhandelsgutachten der CIMA GmbH[10] mit Stand vom August 2006 darlegt, sollte am Standort Weserstraße auf weitere Neuansiedlungen verzichtet werden. In einer ergänzenden Stellungnahme vom März 2007 wurde dargelegt, dass die Erweiterung eines Fachmarktes unschädlich ist und die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters möglich ist, wenn der vorhandene Lebensmitteldiscounter in der Innenstadt für eine längeren Zeitraum am Standort gesichert ist. Zudem wurde festgestellt, dass auf eine Sortimentsbeschränkung beim Famila-Markt verzichtet werden kann.

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum werden die bestehenden und das Zentrum dominierenden Nutzungen wie Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus mit Getränkemarkt, der Sonderpostenmarkt durch differenzierte Festsetzungen mit Obergrenzen der Verkaufsflächen gesichert. Gleiches gilt für die geplante Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters. Für die vorhandenen und zu erweiternden Fachmärkte erfolgt eine gesonderte Festsetzung mit einer Feingliederung nach Sortimenten.

Beim Verbrauchermarktes/SB-Warenhaus/Getränkemarkt wird die Obergrenze der Verkaufsfläche mit 7.040 m² festgesetzt, auf eine Sortimentsbeschränkung wird verzichtet. Damit wird der jetzige Famila-Markt sowie der zugehörige Getränkemarkt unter Berücksichtigung einer Verkaufsflächenerweiterung von 10 % planungsrechtlich abgesichert. Da keine

---

9 Nach der Rechtsprechung, u.a. BVerwG, Beschluss vom 15.2.1995 – 4 B 84.94, ist unter einem Einkaufszentrum eine Zusammenfassung verschiedener Branchen und Größenordnungen des Einzelhandels, des Handwerks und von Dienstleistungsbetrieben zu verstehen, die in der Regel entweder einen einheitlich geplanten und finanzierten, bebauten und verwalteten Gebäudekomplex bilden oder sich als „gewachsenes" Einkaufszentrum darstellt. Von entscheidender Bedeutung ist die räumliche Konzentration von Einkaufsmöglichkeiten, welche eine Sog- oder Magnetwirkung auf die Kunden in der Umgebung ausübt. Diese Punkte werden durch das Fachmarktzentrum an der Weserstraße unzweifelhaft erfüllt, so dass es als Einkaufszentrum i.S.d. BauNVO zu bezeichnen ist.

10 CIMA Stadtmarketing GmbH, Einzelhandelsgutachten für das Fachmarktzentrum Weserstraße in der Stadt Brake (Unterweser) unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Situation, Lübeck 2005, S. 32 f.

weiteren Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten erfolgen, besteht für den „Famila" ein Höchstmaß an Flexibilität für die zukünftige Entwicklung.

Die Sonderpostenmärkte dürfen eine Verkaufsfläche 600 m² pro Sortiment und eine Gesamtverkaufsfläche als 2.340 m² nicht überschreiten. Damit wird die bestehende Verkaufsfläche des Sonderpostenmarktes zuzüglich einer Erweiterungsmöglichkeit von 10 % der Verkaufsfläche planungsrechtlich nachvollzogen. Die Festsetzung lässt jedoch sowohl den Standort des Marktes innerhalb des Sondergebietes als auch die Anzahl der zukünftigen Betriebe offen. Um jedoch sicherzustellen, das keine monostrukturierten Märkte entstehen können, wird die zulässige Verkaufsfläche pro Sortiment auf 600 m² beschränkt.

Für die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters wird eine Verkaufsfläche von maximal mit 990 m² zugelassen. Diese Größenordnung berücksichtigt die geplante Ansiedlungsgröße und eine mögliche Erweiterung von 10 % zur Bestandssicherung. Um Auswirkungen auf die Innenstadt zu vermeiden, erfolgt eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche.

Die Fachgeschäfte/Fachmärkte werden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.900 m² zugelassen. Dabei erfolgt eine differenzierte Festsetzung nach den Sortimenten des periodischen Bedarfs, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die festgesetzten maximalen Verkaufsflächen resultieren aus den Angaben des CIMA-Gutachtens sowie den vom Betreiber zur Verfügung gestellten Korrekturwerten. Dabei wurde eine Erweiterung eines Elektrofachmarktes um 300 m² Verkaufsfläche und ein Entwicklungszuschlag der Sortimente von 10 % aller Verkaufsflächen berücksichtigt.

Darüber hinaus sollen keine Sortimentserweiterungen und Sortimentsvergrößerungen vorgenommen werden. Dies trifft im besonderen Maße auf zentrenrelevante Sortimente und auf Sortimente des periodischen Bedarfs zu, da jede quantitative Ausweitung des Angebotes in der Weserstraße die Stellung der Altstadt von Brake gegenüber dem Fachmarktzentrum verschlechtert und damit der erklärten Zielsetzung der Stadt Brake für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt widerspricht.

Aus diesem Grund werden, basierend auf den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachten der CIMA GmbH, für die Fachmärkte und Fachgeschäfte Festsetzungen getroffen, die den Bestand, gerade im Hinblick auf die vorhandenen Verkaufsflächen, sichern und den Betrieben gleichzeitig einen Entwicklungsspielraum lässt. Dieser Spielraum wird durch eine rund 10 %-ige Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen ermöglicht.

Da die negativen Auswirkungen bei den zentrenrelevanten Sortimenten am höchsten sind, erfolgen hier die differenziertesten Festsetzungen, um Verschiebungen innerhalb der Kategorie „zentrenrelevante Sortimente" zu verhindern, die negative Auswirkungen für die Innenstadt von Brake hätten. Innerhalb dieser Kategorie weisen die Sortimentsgruppen „Schuhe", „Bekleidung und Wäsche", Bettwaren/Heimtextilien" sowie „Unterhaltungselektronik, Foto und Film" die größte Bedeutung auf. Die Sortimentsgruppen „Schuhe" sowie „Bekleidung und Wäsche" zählen zu den wenigen Bereichen, in denen heute noch hochwertige und attraktive Betriebe in der Braker Altstadt vorzufinden sind. Um diese Zugpferde zu erhalten, werden die maximalen Verkaufsflächen, die künftig im Fachmarktzentrum für diese Gruppen vorhanden sein dürfen, flächenmäßig reglementiert. Der Bereich „Unterhaltungselektronik, Foto und Film" ist zwar in der Altstadt nur in geringem Umfang vorhanden, hat jedoch aufgrund seiner Leitfunktion große Bedeutung für die weitere Einzelhandelsentwicklung in Brake und wird darum ebenfalls reglementiert.

Aus den o.g. Gründen erfolgt für die Sortimente des periodischen Bedarfs eine Feinsteuerung, indem die gesamte Verkaufsfläche auf 850 m² und die Größe der einzelnen Sortimentsgruppen 300 m² bzw. 500 m² je Gruppe beschränkt wird. Die bestehenden Betriebe sind von diesen Regelungen nicht betroffen und haben weiterhin ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten von rund 10 %. Nutzungsänderungen sind ebenfalls möglich, müssen dann aber die Verkaufsflächen-Obergrenzen einhalten. Diese Festsetzung verhindert damit das Entstehen von Einzelhandelsbetrieben, die aufgrund ihrer Flächengröße zu negativen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandelsbesatz führen. Gleichzeitig wird eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % vorgenommen, die analog zur getroffenen Festsetzung in den vorhandenen Gewerbegebieten erfolgt.

Bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt eine Begrenzung der Sortimente im Hinblick auf den örtlich vorhandenen Bestand. Da durch diese Sortimente keine Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind, ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche nicht erforderlich. Um Auswirkungen durch zentrenrelevante Randsortimente zu vermeiden, werden diese auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das sonstige Sondergebiet SO 2 „Einkaufszentrum" wird eine Grundflächenzahl von 0,7 GRZ festgesetzt. Hierdurch wird die Ausnutzbarkeit des Grundstückes hinsichtlich der Realisierung von Hochbauten deutlich erweitert. Die GRZ von 0,7 entspricht dabei den Festsetzungen der angrenzenden Gewerbegebiete.

4.4 Bauweise

Zur Anpassung der Festsetzung der Bauweise an die bestehende Bebauungsstrukturen wird die offene Bauweise, die die Gebäudelängen auf 50 m beschränkt, aufgehoben. Hierdurch wird eine Rechtsgrundlage für die vorhandenen baulichen Anlagen geschaffen sowie ein größerer Planungsspielraum für künftige Entwicklungen in den bisher noch unbebauten Flächen eingeräumt.

5. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss	26.10.2006
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	28.11.2006 bis 05.01.2007
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	21.06.2007
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	02.07.2007 bis 03.08.2007
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	02.07.2007 bis 03.08.2007
Satzungsbeschluss durch den Rat	08.11.2007

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für die Abwägung aufbereitet.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Brake bezweckt mit der aktuellen Bauleitplanung den Status quo zu sichern und die bislang festgesetzte Bauweise dem Bestand sowie die zulässige Einzelhandelsstruktur den städtischen Zielsetzungen anzupassen. Bestehende baurechtliche Lücken werden geschlossen. Ein Teil des Gewerbegebietes in einer Größe von rd. 10.280 m² wird dem Sondergebiet SO 2 zugeordnet. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Grundflächenzahl für das Sondergebiet von 0,4 auf 0,7 erhöht.

Die nachfolgende Aufstellung gibt eine Übersicht über Art und Umfang der Nutzungen und Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 12.

Lage:	Das Plangebiet liegt am nördlich Rand des Stadtgebietes von Brake.	
Größe m²:	398.500	
Nutzung:	Das Gelände ist überwiegend als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet festgesetzt.	
Festsetzungen:	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	bisher 300.090, neu 289.810 m²
	Sondergebiet SO 1 (Feuerwehr)	13.530 m²
	Sondergebiet SO 2 (Einkaufszentrum)	bisher 50.820, neu 61.100 m²
	Verkehrsfläche	24.450 m²
	Öffentliche Grünfläche	8.510 m²
	Wasserfläche	1.100 m²

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Da die Änderung des Bebauungsplanes keine grundlegende Änderung der zeichnerischen Festsetzungen bedingt und somit keine Modifikation hinsichtlich Natur und Landschaft stattfindet, werden die Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, nicht erneut berührt.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1	**Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**	Für das Plangebiet gelten die rechtskräftigen Festsetzungen. Als Biotoptypen bestehen somit überwiegend Biotope der Siedlungsbereiche, hier aufgrund der Festsetzungen überwiegend befestigte Flächen. Die biologische Vielfalt ist aufgrund der bestehenden und festgesetzten Nutzungen als stark eingeschränkt zu beurteilen.
2.1.2	**Boden**	Im Gewerbegebiet ist von anthropogen veränderten Bodenverhältnissen auszugehen.
2.1.3	**Wasser**	Durch das Plangebiet verläuft ein Graben und im Süden grenzt das Sieltief an das Plangebiet.
2.1.4	**Luft**	Aufgrund der küstennahen Lage des Plangebietes mit entsprechend hohem Windaufkommen ist trotz des hohen Anteils versiegelter Flächen von günstigen Luftaustauschbedingungen auszugehen. Kleinräumig ist bedingt durch die Nutzung und den Verkehr von Belastungen der Luft auszugehen.
2.1.5	**Klima**	Großklimatisch wird das Gebiet durch ein maritimes Klima bestimmt. Das Kleinklima des Plangebietes ist dem Siedlungsklimatop zuzuordnen.
2.1.6	**Landschaft**	Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen.
2.1.7	**Mensch**	Es ist von Belastungen hinsichtlich Lärm im Rahmen der zulässigen Grenzwerte für ein Gewerbegebiet auszugehen. Das Gebiet weist keine Bedeutung für eine ruhige Erholung auf.
2.1.8	**Kultur und Sachgüter**	Kulturgüter sind nicht vorhanden. Die Gebäudebestand sind Sachgüter.
2.1.9	**Wechselwirkungen**	Aufgrund der vollständigen Überformung der naturräumlichen Gegebenheiten sind die Wechselwirkungen zwischen Boden, Grundwasser, Fauna und Flora sowie der Landschaft stark eingeschränkt.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer weiteren gewerblichen Nutzung des Standortes auszugehen, die an die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes gebunden ist.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ergeben sich keine Änderung hinsichtlich der Entwicklung des Umweltzustandes, da der Bebauungsplan zu keinen Änderungen hinsichtlich der Ausnutzung oder Nutzung der Flächen führt. Die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet trägt der bestehenden Nutzung Rechnung. Dieses gilt auch für die Erhöhung der Grundflächenzahl. Für den Teilbereich, der von einem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet umgewandelt wurde, ergibt sich keine Veränderung, da hier bereits eine Grundflächenzahl von 0,7 gilt. Für das bereits planungsrechtlich vorhandene Sondergebiet SO 2 ergibt sich rechnerisch eine Erhöhung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht. In der Realnutzung ist diese Ausnutzung durch die baulichen Anlagen, Stellplätze und Zufahrten jedoch bereits vorhanden, so dass die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,7 lediglich der Bestandssicherung Rechnung trägt.

2.3.1	**Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**	Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden nicht erheblich beeinträchtigt, da keine Änderungen hinsichtlich des Bestandes an Lebensräumen erfolgen.
2.3.2	**Boden**	Es wird keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Das Schutzgut Boden wird nicht erheblich beeinträchtigt.
2.3.3	**Wasser**	Es erfolgt keine zusätzliche Befestigung und somit sind Änderung des Oberflächenabflusses bzw. Änderung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Es liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen vor.
2.3.4	**Luft**	Es sind keine zusätzlichen und somit erheblichen Auswirkungen aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.
2.3.5	**Klima**	Es sind keine zusätzlichen und somit erheblichen Auswirkungen aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.
2.3.6	**Landschaft**	Es sind keine zusätzlichen und somit erheblichen Auswirkungen aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.
2.3.7	**Mensch**	Es sind keine zusätzlichen und somit erheblichen Auswirkungen aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind nicht vorgesehen. Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Andere Planungen wurden nicht erwogen.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine Verfahren zur Anwendung gebracht:

3.2.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben bestanden nicht.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Da keine erhebliche Umweltauswirkungen prognostiziert werden, ist kein Monitoring erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Brake bezweckt mit der aktuellen Bauleitplanung den Status quo zu sichern und die bislang festgesetzte Art der Nutzung, Bauweise und Grundflächenzahl dem Bestand sowie die zulässige Einzelhandelsstruktur den städtischen Zielsetzungen anzupassen. Bestehende baurechtliche Lücken werden geschlossen. Bezüglich der zeichnerischen Darstellung erfolgt keine Änderung. Da der Bebauungsplan somit zu keinen Änderungen hinsichtlich der Ausnutzung oder Nutzung der Flächen führt, sind bei Durchführung der Planung keine Änderung hinsichtlich der Entwicklung des Umweltzustandes und somit keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

gez. R. Schiefke

Stadt Brake (Unterweser)
Der Bürgermeister

L.S.

Brake, den 22. Nov. 2007